



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCENĚNÍ VÝŠE ŠKODY ZPŮSOBENÉ PÁDEM STROMU NA REKREAČNÍ CHATU

ASSESSMENT OF DAMAGE CAUSED BY A TREE FALLING ON A RECREATIONAL
HOUSE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Jana Vavřincová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Josef Čech, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Ing. Jana Vavřincová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Josef Čech, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Ocenění výše škody způsobené pádem stromu na rekreační chatu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je zjištění a popsání stavebně technického stavu bezprostředně před vznikem pojistné události a zjištění a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné stanovení výše pojistného plnění.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou pádem stromu na rekreační chatu podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti věci do původního stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovité věci.

Seznam doporučené literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění.

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0.

NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je stanovení výše pojistného plnění za škodu vzniklou pádem stromu v obci Zduchovice.

Teoretická část se zabývá vysvětlením základních pojmů souvisejících s nemovitou věcí, pojišťovnictvím a oceněním rekreační chaty.

Praktická část řeší ocenění objektu v den sjednání pojistné smlouvy, před pojistnou událostí a náklady na opravu poškozených konstrukcí, nákladovou metodou. Dále jsou tyto náklady řešeny také položkovým rozpočtem.

Na závěr je provedena analýza zjištěných výsledků, výhodnost stávající pojistné smlouvy a vyhodnocení zjištěných nákladů dle nákladové metody a položkového rozpočtu.

Abstract

The aim of this thesis is to determine height of insurance payment caused by treefall in municipality of Zduchovice.

Theoretical part consists of explanation of elementary terms used in properties and insurance industry, and of price estimation of the building – recreational cottage.

Practical part consists of price estimation of the building when the insurance contract was concluded, price before the insured event occurred and total cost of repairing of damaged constructions by means of cost method. Moreover, the cost is evaluated by means of itemized budget.

At the conclusion, an analysis is provided based on results found, the favourableness of the current insurance policy is assessed and the evaluation of the costs is provided based on cost method and itemized budget.

Klíčová slova

Rekreační chata, nemovitá věc, pojistná událost, pojistná smlouva, pád stromu, nákladová metoda, položkový rozpočet.

Keywords

Recreational cottage, building, insured event, insurance policy, treefall, cost method, itemized budget.

Bibliografická citace:

VAVŘINCOVÁ, J. Ocenění výše škody způsobené pádem stromu na rekreační chatu. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 68 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Josef Čech, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informací zdroje.

V Brně dne 25.05.2017

.....

Podpis dilomanta

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce Ing. Josefovi Čechovi Ph.D., za odborné vedení, rady a pomoc během vypracovávání mé diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala mé rodině a přátelům za podporu během studia i při tvorbě diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	12
1. TEORETICKÁ ČÁST	14
1.1. Základní pojmy	14
1.1.1. Nemovitá věc	14
1.1.2. Stavba.....	14
1.1.3. Stavba pro rodinnou rekreaci	14
1.1.4. Plocha rekreace	14
1.1.5. Stavební Pozemek	14
1.1.6. Pozemek pro rodinnou rekreaci	15
1.2. Pojmy související se stavbou	15
1.2.1. Zastavěná plocha.....	15
1.2.2. Podlaží.....	15
1.2.3. Výška podlaží.....	16
1.2.4. Zastavěná plocha podlaží	17
1.2.5. Podlahová plocha	17
1.2.6. Obestavěný prostor	18
1.2.7. Údržba.....	19
1.3. Životnost staveb	19
1.3.1. Předpokládaná životnost	19
1.3.2. Objektivní životnost stavby	19
1.3.3. Ekonomická životnost.....	19
1.4. Vlastnictví majetku	20
1.4.1. Spoluvlastnictví.....	20
1.4.2. Spoluvlastnický podíl.....	20

1.4.3.	Společné jmění manželů.....	20
1.5.	Oceňování.....	21
1.5.1.	Základní pojmy.....	21
1.6.	Výpočet ceny.....	22
1.6.1.	Nákladový způsob ocenění.....	22
1.6.2.	Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	24
1.6.3.	Oceňování staveb porovnávacím způsobem.....	24
1.6.4.	Položkový rozpočet	25
1.7.	Opotřebení.....	26
1.7.1.	Lineární metoda opotřebení.....	27
1.7.2.	Analytická metoda opotřebení.....	27
1.8.	Pojišťovnictví	28
1.8.1.	Základní pojmy.....	28
1.9.	Likvidátor a likvidace pojistné události.	32
1.9.1.	Podklady pro likvidátora:	32
1.9.2.	Likvidace pojistné události.....	32
1.9.3.	Postup při likvidaci:.....	32
1.10.	Vichřice.....	32
1.10.1.	Beaufortova stupnice síly větru	33
2.	PRAKTICKÁ ČÁST.....	35
2.1.	Lokalita posuzovaného objektu.....	35
2.1.1.	Středočeský kraj	36
2.1.2.	Okres Příbram.....	37
2.1.3.	Obec Zduchovice.....	38
2.1.4.	Žebrák.....	39
2.2.	Posuzovaný objekt.....	39

2.2.1. Stavebně technické řešení konstrukcí	41
2.3. Popis podlaží.....	43
2.4. Stanovení hodnoty rekreační chaty k roku 2016.....	44
2.4.1. Podklady.....	44
2.5. Situace stavby	46
2.5.1. Výměry.....	46
2.6. Stanovení hodnoty rekreační chaty podrobným položkovým rozpočtem.....	47
2.7. Stanovení hodnoty rekreační chaty těsně před vznikem pojistné události nákladovým způsobem	49
2.8. Stanovení hodnoty rekreační chaty po opravě poškozených částí pojistnou událostí 50	
2.8.1. Konstrukce poškozené pádem stromu.....	51
2.9. Stanovení hodnoty rekreační chaty ke dni sjednání pojistné smlouvy	52
2.10. Náklady na opravu	53
2.11. Vyhodnocení výsledků.....	55
Závěr	59
Seznam použitých zdrojů.....	61
Seznam použitých zkratk a symbolů.....	63
Seznam ilustrací.....	65
Seznam tabulek	66
Seznam grafů	67
Seznam příloh	68

ÚVOD

Diplomová práce se zabývá škodou způsobenou pádem stromu na rekreační chatu v obci Zduchovice, a to vyčíslením nákladů na pojistné plnění. V dnešní době je pravidlem si veškerý majetek, ať už movitý, či nemovitý, pojistit. Pojištění nám samozřejmě nijak nesníží riziko, které hrozí majetku při výskytu škodných událostí, může však výrazně pomoci s následným řešením škodné události.

V teoretické části diplomové práce jsou vysvětleny základní pojmy z oblasti stavebnictví, pojišťovnictví a oceňování nemovitých věcí. Je zde zhodnocen rozdíl mezi použitými nákladovými metodami ocenění v roce 1997, což je doba sjednání pojistné smlouvy, a v roce 2016, což je doba pojistné události.

V úvodu praktické části této práce se seznámíme s lokalitou, v níž se nachází posuzovaný objekt, dále s podrobným popisem stávajících konstrukcí a na závěr práce je řešeno stanovení výše plnění pojistné události za vzniklou škodu způsobenou pádem stromu na rekreační chatu. Jedná se o fiktivní událost, která však není úplně nepravděpodobná. U posuzovaného objektu se na pozemku, v příkrém svahu, vyskytují plně vzrostlé jehličnaté stromy, které by svým pádem (vyvrácením nebo zlomením) mohly způsobit škodu zde řešenou. Ve sjednané pojistné smlouvě není uvedena částka pojistného plnění, dle aktuálních informací od pojišťovny a z podmínek pojistného plnění vyplývá, že bude vyplacena poměrná část určená výpočtem odhadce, a proto se zde zaměřím právě na tento výpočet, to jest na částku určenou pro pojistné plnění události za způsobenou škodu.

Je zde řešeno ocenění objektu jako celku v den podepsání pojistné smlouvy 23. 11. 1997 a v den pojistné události 10. 10. 2016. Porovnání je řešeno pomocí metody nákladovým způsobem dle oceňovacích vyhlášek platných v daných letech. Je také vytvořen podrobný položkový rozpočet na celou stavbu, těsně před pojistnou událostí. Dále jsou vypočteny ceny prvků v den poškození objektu a jsou vyhodnoceny náklady na obnovu porušených nebo úplně zničených konstrukcí a to dvěma způsoby. První způsob výpočtu je nákladová metoda ocenění nemovitých věcí v programu MS Excel dle platné oceňovací vyhlášky v roce pojistné události a druhý způsob je podrobný položkový rozpočet v programu BUILDpowerS.

V závěru práce je vyhodnocena částka vypočtená nákladovým způsobem v roce sjednání pojistné smlouvy, rok 1997, a částka vypočtená nákladovým způsobem dle platné

oceňovací vyhlášky v roce pojistné události, což je rok 2016. Následně jsou zde porovnávány náklady zjištěné dle nákladové metody, v roce 2016, a náklady zjištěné podrobným položkovým rozpočtem. Rozdíl nákladů je porovnáván samostatně u celé stavby a dále u poškozených, obnovovaných konstrukcí. Výsledky jsou zpracovány do tabulek a vyhodnoceny. Dle tohoto vyhodnocení je navržena částka pojistného plnění za poškozené části objektu a částka, na kterou by mělo být sjednáno nové pojištění celého objektu.

1. TEORETICKÁ ČÁST

1.1. ZÁKLADNÍ POJMY

V této úvodní části práce jsou vysvětleny základní pojmy spojeny s danou stavbou rekreační chaty.

1.1.1. Nemovitá věc

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“(1)

1.1.2. Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu jejího trvání.“ (7)

1.1.3. Stavba pro rodinnou rekreaci

„Stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (11)

1.1.4. Plocha rekreace

„Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.“ (11)

1.1.5. Stavební Pozemek

„Stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“ (7)

1.1.6. Pozemek pro rodinnou rekreaci

„Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.“ (11)

1.2. POJMY SOUVISEJÍCÍ SE STAVBOU

1.2.1. Zastavěná plocha

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ (9, s. 63)

1.2.2. Podlaží

„Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.“ (9, s. 63)

„Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní

okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).“ (9, s. 64)

1.2.3. Výška podlaží

„Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trámových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

Není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. Na tento způsob zjištění výšky je nutno v ocenění upozornit.“

„Výškou podlaží, které je podkrovím a nemá strop, je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešikmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.

Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.“ (9, s. 64)

1.2.4. Zastavěná plocha podlaží

„Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ (9, s. 64)

„Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“ (9, s. 65)

1.2.5. Podlahová plocha

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a zasklených lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8.*

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.“

(9, s. 65)

1.2.6. Obestavěný prostor

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.“ (9, s. 65)

„Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.“ (9, s. 66)

1.2.7. Údržba

„Údržbou stavby se rozumí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.“ (7)

1.3. ŽIVOTNOST STAVEB

Životnost je schopnost objektu sloužit ke svému účelu požadovanou dobu let. Životnost staveb se dá prodloužit opravou, obnovou či úplnou výměnou některé z částí stavby. Jednotlivé konstrukce a prvky použité ve stavbě mají rozdílné životnosti a tak je potřeba vše pravidelně kontrolovat a udržovat. U staveb rekreačních chat je udávaná životnost 80 let, což ale neznamená, že po uplynutí této doby stavba spadne.

„Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích.“ (3, s. 199)

1.3.1. Předpokládaná životnost

„Celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby.“ (3, s. 199)

1.3.2. Objektivní životnost stavby

„Termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby, určitého konstrukčního provedení, a za pomoci daných kritérií (vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí aj.).“ (3, s. 199)

1.3.3. Ekonomická životnost

„Doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší, než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možno považovat za okamžik ekonomického zániku situace, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu

zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby.“ (3, s. 199)

1.4. VLASTNICTVÍ MAJETKU

V kapitole vlastnictví majetku jsou podrobně vysvětleny pojmy spojeny se společným vlastnictvím, jelikož posuzovaný objekt je ve společném jmění manželů.

1.4.1. Spoluvlastnictví

„Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.

Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osob.

Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“ (1)

1.4.2. Spoluvlastnický podíl

„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.

Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“ (1)

1.4.3. Společné jmění manželů

„To, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí společného jmění manželů (dále jen „společné jmění“). To neplatí, zanikne-li společné jmění za trvání manželství na základě zákona.

Součástí společného jmění je to, čeho nabyt jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé společně za trvání manželství, s výjimkou toho, co

a) slouží osobní potřebě jednoho z manželů,

b) nabyt darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,

c) nabyt jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech,

d) nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví,

e) nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.“ (1)

1.5.OCEŇOVÁNÍ

„Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen „stavba“) se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc zda je součástí pozemku nebo práva stavby.“ (8, s. 6)

„Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby.

Ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,

Z technického nebo morálního opotřebení stavby.“ (8, s. 6)

1.5.1. Základní pojmy

1.5.1.1. Cena

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (3, s. 54)

1.5.1.2. Hodnota

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.“ (3, s. 54)

1.5.1.3. Cena pořizovací (cena historická)

„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“ (3, s. 59)

1.5.1.4. Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

„Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THÚ), jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.“
(3, s. 60)

1.6. VÝPOČET CENY

V této kapitole se budu zabývat především rozdílem mezi oceněním chaty nákladovým způsobem dle nové vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 245/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. – pracovní úplné znění, pro ocenění v roce 2016 a starého předpisu pro oceňování nemovitostí s komentářem III. Díl, 1. 11. 1994 – 31. 12. 1997 pro ocenění, v den sjednání pojistné smlouvy v roce 1997.

1.6.1. Nákladový způsob ocenění

1.6.1.1. Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem (podle nové vyhlášky §14)

„Základní cena upravená rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC ... základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12 k této vyhlášce,

K4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce.

$$K4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 ... konstanty,

n ... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 4, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterými je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. Nadstandardním provedení

K_5 ... koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce

K_i ... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztahený k cenové úrovni roku 1994

Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.“ (9, s.36)

1.6.1.2. Ocenění rekreační chaty (podle staré vyhlášky §7)

„Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru určeného způsobem uvedeným v příloze č.1 základní cenou uvedenou v příloze č.7 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficientem K_4 a K_5 podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 7,

K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$1 \pm (0,54 \times n),$$

kde

0,54 ... konstanty,

n ... je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 14 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Součet objemových podílů chybějících konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č.14 se vynásobí koeficientem 1,85 a tato hodnota představuje také koeficient K4.

Výše koeficientu K4 je omezena rozpětím od 0,8 do 1,20. Lze je překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.

K5... koeficient polohový podle přílohy č. 13.“ (5, s. 15)

1.6.1.3. Rozdíly v nákladové metodě podle staré a nové vyhlášky

Hlavní rozdíl v nákladovém ocenění podle nové a staré vyhlášky je v použití koeficientu K_i - koeficient změny cen staveb. Ve staré vyhlášce se s tímto koeficientem neuvažuje. Dále je zde rozdíl v interpretaci koeficientu n , v nové vyhlášce se jedná o koeficient uvádějící součet cenových podílů konstrukcí a vybavení. Ve staré vyhlášce se jedná o koeficient určující součet objemových podílů konstrukcí a vybavení. Jednou jsou zde cenové podíly, podruhé se jedná o objemové podíly.

1.6.2. Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

„Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

Je celá stavba pronajátá,

Je částečně pronajátá, jde li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

Není stavba pronajátá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“ (9, s. 46)

1.6.3. Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Rekreační chata

„Cena porovnávacím způsobem se určuje u dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty vymezených v § 14 odst. 2 a 3.

Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times Iv,$$

kde

ZCU... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce

Iv... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$Iv = (\sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$$

Kde

Vi... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 k této vyhlášce

V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty uvedené v příloze č. 12 k této vyhlášce. Není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, určí se jejich cena podle § 14.

Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34 a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.“ (9, s. 49)

1.6.4. Položkový rozpočet

„Ceníkové položky lze zjistit např. z Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP), vydávaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Oceňování a kalkulace stavební produkce prováděné v ÚRS zahrnuje zejména zpracování a vydávání souborů informací o cenách stavebních a montážních prací, cenách stavebních materiálů a dílců, sazbách strojohodin stavebních mechanismů a dopravních prostředků. Pomůckami pro vyjádření pohybu cenové indexy.

Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek je pak sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.

Vytvářené databáze jsou nabízeny jednak v podobě účelových publikací, které jsou, podle svého charakteru, v pravidelných intervalech aktualizovány, některé i dvakrát do roka.

Zatřídění položek do katalogů popisů a směrných cen stavebních prací je provedeno pomocí čísla položky, které je 9-ti místné. Dále následuje popis položky (tučná písmena), který je zkrácený, měrná jednotky, cena na 2 desetinná místa a hmotnost, se kterou se pracuje při výpočtu přesunu hmot.“ (3, s. 146)

1.7. OPOTŘEBENÍ

Opotřebení staveb souvisí s dobou užívání stavby, ode dne uvedení stavby do provozu až do jejího úplného zchátrání (když už stavbu nelze užívat) se počítá opotřebení. Opotřebení se dále započítává do dalších výpočtů a vypočtené ceny jsou poníženy o procento opotřebení. Opotřebení je spjato s životností jednotlivých prvků a konstrukcí, pokud prvek užíváme, opotřebováváme, zkracujeme tím jeho životnost. Proto je potřeba některé opotřebované prvky měnit aby byla prodloužena potencionální životnost staveb.

„Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.“ (9, s. 145)

„Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.“ (9, s. 145)

„Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85%.“ (9, s. 145)

„Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí z pravidla u rekreačních a zahrádkářských chat

- zděných 80 let

- dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let

- ostatních 50 let“ (9, s. 145)

1.7.1. Lineární metoda opotřebení

„Lineární metoda opotřebení předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100% u stavby zcela zchátralé. Pro účel ocenění nesmí lineární opotřebování stavby překročit hodnotu 0,85. Technická hodnota je 0,15. Limitní hodnota pro pojištění stavby na novou cenu znamená, že opotřebování nemá překročit 70%. Technická hodnota pro pojištění staveb na novou cenu se ale musí pohybovat v intervalu $<0,3; 1$). Pokud technická hodnota stavby poklesne pod dolní mez, pojistitel pak hradí cenu v ceně časové. Pojištění stavby na časovou cenu je v souladu s pojistnými podmínkami a vyhláškou tehdy, pokud technická hodnota stavby spadá do intervalu $<0,15; 0,3$). Tato metoda je při výpočtu ceny časové pro pojištění nejčastější. Muže se stát, že stavba bude starší než je limitní hodnota životnosti, tedy stáří rodinného domu bude více než 85 let, užije se analytická metoda výpočtu opotřebení stavby, stejně tak jako ve vyhláškou uvedených ostatních případech.“ (4)

1.7.2. Analytická metoda opotřebení

„Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je:

- stavba ve stádiu před nebo po úpravě, mimo běžnou údržbu,*
 - stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
 - výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,*
 - oceňovaná kulturní památka,*
 - provedena nástavba, přístavba, vestavba,*
 - je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).“*
- (9, s. 145)

Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 3 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.“ (9, s. 146)

1.8. POJIŠŤOVNICTVÍ

1.8.1. Základní pojmy

1.8.1.1. Pojistná smlouva

„Pojistná smlouva je smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.

Pojistná smlouva obsahuje vždy:

- a) určení pojistitele a pojistníka,*
- b) určení oprávněné osoby,*
- c) určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové,*
- d) vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události,*
- e) výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové,*
- f) vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena,*
- g) v případě pojištění osob, bylo-li dohodnuto, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, způsob, jakým se oprávněná osoba na těchto výnosech bude podílet.“*
(10)

1.8.1.2. Pojistná událost

„Nahodilá skutečnost blíže označená v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.“ (10)

1.8.1.3. Pojistná doba

„Doba, na kterou bylo soukromé pojištění sjednáno.“ (10)

1.8.1.4. Pojistitel

„Právnícká osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost podle zvláštního zákona.“ (10)

1.8.1.5. Pojistník

„Osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu.“ (10)

1.8.1.6. Pojištěný

„Osoba, na jejíž život, zdraví, majetek, odpovědnost za škodu nebo jiné hodnoty pojistného zájmu se soukromé pojištění vztahuje.“ (10)

1.8.1.7. Pojistné nebezpečí

„Možná příčina vzniku pojistné události.“ (10)

1.8.1.8. Pojistné riziko

„Míra pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím.“ (10)

1.8.1.9. Pojistná hodnota

„Nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat.“ (10)

1.8.1.10. Pojistné období

„Časové období dohodnuté v pojistné smlouvě, za které se platí pojistné.“ (10)

1.8.1.11. Škodná událost

„Skutečnost, ze které vznikla škoda a která by mohla být důvodem vzniku práva na pojistné plnění.“ (10)

1.8.1.12. Pojištění škodové

„Soukromé pojištění, jehož účelem je náhrada škody vzniklé v důsledku pojistné události.“ (10)

1.8.1.13. Pojistné podmínky

„Obsahují zejména vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné události, stanovení podmínek, za kterých nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojistné plnění (výluky z pojištění), způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.“ (10)

1.8.1.14. Pojistné

„Právo pojistitele na pojistné vzniká dnem uzavření pojistné smlouvy nebo dnem dohodnutým v pojistné smlouvě, nestanoví-li tento zákon jinak.“ (10)

„Zanikne-li pojištění v důsledku pojistné události, náleží pojistiteli pojistné do konce pojistného období, v němž pojistná událost nastala; v takovém případě náleží pojistiteli jednorázové pojištění celé.“

Není-li doba vzniku práva pojistitele na pojistné ujednána, vzniká takové právo pojistiteli dnem uzavření smlouvy.“ (1)

1.8.1.15. Přepojištění

„Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, mají pojistitel i pojistník právo navrhnout druhé straně, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně. Neprijme-li strana návrh do jednoho měsíce ode dne, kdy jej obdržela, pojištění zaniká.“ (1)

1.8.1.16. Podpojištění

„Je-li pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku; to neplatí, ujednájí-li strany, že pojistné plnění sníženo nebude.“ (1)

1.8.1.17. Zánik pojištění

„Pojištění zaniká uplynutím pojistné doby.“

Bylo-li pojištění ujednáno na dobu určitou, lze ujednat, že uplynutím této doby pojištění nezanikne, pokud pojistitel nebo pojistník nejméně šest týdnů před uplynutím pojistné doby druhé straně nesdělí, že nemá zájem na dalším trvání pojištění. Nezanikne-li pojištění a nejsou-li ujednány podmínky a doba prodloužení, prodlužuje se pojištění za týchž podmínek o tutéž dobu, na kterou bylo ujednáno.“ (1)

1.8.1.18. Pojištění majetku

„Není-li při pojištění majetku ujednána pojistná hodnota, představuje pojistnou hodnotu obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.“

Je-li pojištěna hromadná věc, vztahuje se pojištění na všechny věci, které k hromadné věci náleží při vzniku pojistné události. Ustanovení o pojistné částce nebo limitu pojistného plnění, o pojistné hodnotě, o podpojištění a přepojištění se vztahují na celou hromadnou věc. Vztahuje-li se pojištění na několik hromadných věcí, určí se pojistná částka nebo limit pojistného plnění na každý soubor samostatně.“ (1)

1.8.1.19. Poškození pojištěného majetku

„Byl-li majetek pojistnou událostí poškozen nebo zničen, zdrží se osoba, která má právo na pojistné plnění, oprav poškozeného majetku nebo odstraňování zbytků zničeného majetku, dokud s tím pojistitel neprojeví souhlas. Byla-li ujednána doba, do jejíhož uplynutí se má pojistitel vyjádřit, zaniká tato povinnost nejpozději uplynutím této doby; nebyla-li ujednána, zaniká tato povinnost, nevyjádří-li se pojistitel v době přiměřené okolnostem případu.“ (1)

1.8.1.20. Šetření pojistné události

„Nastane-li událost, se kterou ten, kdo se pokládá za oprávněnou osobu, spojuje požadavek na pojistné plnění, oznámí to pojistiteli bez zbytečného odkladu, podá mu pravdivé vysvětlení o vzniku a rozsahu následků takové události, o právech třetích osob a o jakémkoliv vícenásobném pojištění; současně předloží pojistiteli potřebné doklady a postupuje způsobem ujednaným ve smlouvě. Není-li současně pojistníkem nebo pojištěným, mají tyto povinnosti i pojistník a pojištěný.“ (1)

„Pojistitel zahájí bez zbytečného odkladu po oznámení podle § 2796 šetření nutné ke zjištění existence a rozsahu jeho povinnosti plnit. Šetření je skončeno sdělením jeho výsledků osobě, která uplatnila právo na pojistné plnění; na žádost této osoby jí pojistitel v písemné formě zdůvodní výši pojistného plnění, popřípadě důvod jeho zamítnutí.“ (1)

„Nelze-li ukončit šetření nutná k zjištění pojistné události, rozsahu pojistného plnění nebo k zjištění osoby oprávněné přijmout pojistné plnění do tří měsíců ode dne oznámení, pojistitel oznamovateli sdělí, proč nelze šetření ukončit; požádá-li o to oznamovatel, sdělí mu pojistitel důvody v písemné formě. Pojistitel poskytne osobě, která uplatňuje právo na pojistné plnění, na její žádost na pojistné plnění přiměřenou zálohu; to neplatí, je-li rozumný důvod poskytnutí zálohy odepřít.“ (1)

1.9. LIKVIDÁTOR A LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI.

1.9.1. Podklady pro likvidátora:

Výpis z katastru nemovitostí

Výkresová dokumentace – pokud je dochována původní dokumentace stavby

Dokumentace skutečného provedení stavby

Zaměření skutečného provedení stavby

Pojistná smlouva – podmínky plnění, výše plnění

Místní šetření – zápis, fotodokumentace

1.9.2. Likvidace pojistné události

„Likvidace pojistných událostí je charakterizována jako souhrn pracovních postupů, jejichž cílem je zajistit škodu a poskytnout pojistné plnění klientovi postiženému negativní náhodou událostí. Pojistná událost, za kterou pojištěný žádá výplatu pojistného plnění, ovšem musí splňovat podmínky pojištění, tj. musí být v souladu se všeobecnými podmínkami uvedenými v pojistné smlouvě uzavřené mezi klientem a pojišťovnou, dále se smluvními ujednáními pojistitele a musí vzniknout v období, na které bylo pojištění sjednáno. Způsob likvidace rozhoduje o úspěchu nebo neúspěchu pojišťovny na pojistném trhu.“ (6, s. 52)

„Likvidátor po ukončení všech nezbytných šetření, např. znaleckých posudků, zpráv policie apod. vypočítá pojistné plnění té pojistné události, jejíž likvidací je pověřen. Po kontrole věcné správnosti likvidace pojistné události a schválení výpočtu pojistného plnění je pak vyměřená částka vyplacena pojištěnému.“ (6, s. 53)

1.9.3. Postup při likvidaci:

Nahlášení pojistné události pojistiteli

Příjem nahlášení pojistné události pojišťovnou

Místní šetření pověřeným likvidátorem (zápis, fotodokumentace)

Stanovení výše pojistného plnění (podrobný položkový rozpočet, nákladová metoda)

1.10. VICHŘICE

Vichřicí se rozumí dynamické působení hmoty vzduchu, která se pohybuje rychlostí 20,8 m/s (75 km/hod) a více. Není-li rychlost pohybu vzduchu v místě pojištění zjištělná,

poskytne pojišťovna pojistné plnění, pokud oprávněná osoba prokáže, že pohyb vzduchu v okolí místa pojištění způsobil obdobné škody na řádně udržovaných stavbách nebo shodně odolných jiných věcech nebo, že škoda, při bezvadném stavu stavby nebo jiné věci, mohla vzniknout pouze v důsledku vichřice.

Za poškození nebo zničení předmětu pojištění vichřicí se považuje takové poškození nebo zničení předmětu pojištění, k němuž došlo:

Přímým působením vichřice;

Tím, že vichřice strhla části stavby, stromy nebo jiné předměty na pojištěné stavby nebo jiné pojištěné věci;

V příčinné souvislosti s tím, že vichřice poškodila dosud bezvadné a funkční části staveb. (18)

1.10.1. Beaufortova stupnice síly větru

„Stupnice pro odhad síly (rychlosti) větru bez užití přístrojů, tj. podle účinku větru na různé objekty. Udává se ve stupních Beauforta. Rychlosti větru se týkají standardní výšky 10 m nad zemí ve volném terénu.“ (17)

Stupeň	Vítr	Uzly	km.h ⁻¹	Na souši	Hladina moře	Výška vln v metrech
0	bezevětrí	< 1	< 1	kouř stoupá kolmo vzhůru	zrcadlo	< 0,03
1	vánek	1 - 3	1 - 5	směr větru lze poznat podle pohybu kouře.	vlnky	asi 0,03
2	větrík	4 - 6	6 - 11	listí stromů šelestí	světlejší hřbety vln	asi 0,13
3	slabý vítr	7 - 10	12 - 19	listy stromů a větvičky jsou v trvalém pohybu	lom vln	0,3 - 0,7
4	mírný vítr	11 - 16	20 - 28	vítr zvedá prach a útržky papíru	místy bílé hřebeny	0,6 - 1,2
5	čerstvý vítr	17 - 21	29 - 39	listnaté keře se začínají hýbat	nad vlnami vodní tříšť	1,2 - 2,4
6	silný vítr	22 - 27	40 - 49	telegrafní dráty sviští, používání deštníků je nesnadné	silná vodní tříšť	2,4 - 4
7	mírný víchř	28 - 33	50 - 61	chůze proti větru je obtížná, celé stromy se pohybují	bílá pěna na vlnách	4 - 6
8	čerstvý víchř	34 - 40	62 - 74	ulamují se větve, chůze proti větru je normálně nemožná	bílá pěna na vlnách	4 - 6
9	silný víchř	41 - 47	75 - 88	vítr strhává komíny, tašky a břidlice se střech	vysoké rolující vlny	asi 6
10	plný víchř	48 - 55	89 - 102	vítr strhává komíny, tašky a břidlice se střech	přepadající hřebenatky	6 - 9
11	vichřice	56 - 62	103 - 114	vítr působí rozsáhlá pustošení	vlny pokryté pěnou	> 14
12 - 17	orkán	> 62	> 117	ničivé účinky (vítr odnáší střechy, hýbe těžkými hmotami)	vlnobití, pěna ve vzduchu	> 14

Obr. č.1: Beaufortova stupnice síly větru

„Beaufortovu stupnici sestavil v letech 1805-1808 britský kontraadmirál sir Francis Beaufort (1774 - 1857). Beaufortova stupnice umožňuje odhad síly (rychlosti) větru podle vlnění mořské hladiny. Stupnice je praktická, nevyžaduje použití přístrojů. Slovní označení síly větru se používá také v meteorologii.“ (17)

- Královéhradecký kraj,
- Pardubický kraj,
- kraj Vysočina,
- Jihomoravský kraj,
- Olomoucký kraj,
- Moravskoslezský kraj.

2.1.1. Středočeský kraj

Středočeský kraj leží uprostřed Čech. Patří mezi největší kraje v České republice, rozlohou, počtem obcí i obyvatel. Rozloha kraje je (11 015 km²) zabírá 14 % území ČR a je cca 1,9 krát větší, než je průměrná rozloha kraje v České republice. Středočeský kraj zcela obklopuje hlavní město Prahu (hlavní město Praha leží v samotném středu kraje) a sousedí téměř se všemi Českými kraji kromě Karlovarského kraje a moravských krajů. Územně náleží k Českému masivu, který je jednou z nejstarších částí evropské pevniny. Nejvyšším bodem území je vrchol brdských hřebenů Tok (865 m n. m.) v okrese Příbram, nejnižším bodem je řečiště Labe (153 m n. m.) v okrese Mělník. Krajem protékají řeky Vltava a Labe, největší toky v ČR. Na řece Vltavě kousek od řešeného místa se nachází největší přehrada Orlick.



Obr. č. 3: Rozdělení středočeského kraje (13)

Administrativně se kraj dělí na 26 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, které k 1. 1. 2003 nahradily bývalé okresní úřady. Největší správní obvod s rozšířenou působností ve Středočeském kraji je Příbram. Příbram zaujímá 8,5 % rozlohy Středočeského kraje.

V roce 2014 bylo na území kraje 1 145 obcí. Největší počet obcí je soustředěn v okrese Příbram (121 obcí). Středočeský kraj jako jediný kraj nemá své krajské město, krajský úřad sídlí v hlavním městě Praze, Praha však nespadá pod Středočeský kraj.

K 31. 12. 2014 měl Středočeský kraj 1 315 299 obyvatel a byl nejlidnatějším regionem v České republice.

Na území Středočeského kraje se nachází množství významných historicky cenných památek a několik chráněných krajinných oblastí. Největší koncentrací památek se vyznačuje město Kutná Hora, které bylo zapsáno do Seznamu světového přírodního a kulturního dědictví UNESCO. Nejcenější přírodní oblast kraje představuje CHKO Křivoklátsko, které figuruje na seznamu biosférických rezervací, mezi další významné oblasti patří CHKO Kokořínsko, Český kras, Český ráj a Blaník. (11)

2.1.2. Okres Příbram

Příbramsko se rozprostírá v jihozápadní části Středočeského kraje a jako okrajová oblast sousedí na jihu s krajem Jihočeským - s okresy Písek, Strakonice a Tábor, na západě s krajem Plzeňským - s okresy Rokycany a Plzeň-jih. Severní hranici tvoří Berounsko a okres Praha-západ, východní pak Benešovsko.

Svojí rozlohou 1 563 km² je okres Příbram největším okresem ve Středočeském kraji, zaujímá 14,3 % z jeho rozlohy. Zemědělská půda zabírá 47,6 % z rozlohy okresu a lesy 40,4 %. Svými 632 km² lesů je nejvíce zalesněnou oblastí v kraji. Svou hustotou zalidnění 73,1 obyvatel na km² se naopak řadí mezi tři nejméně osídlené okresy kraje. Počet obyvatel 114,2 tisíc (8,6 % obyvatel kraje) je 5. nejvyšší v kraji.

Příbramský region je značně členitý s výrazným zalesněním krajiny. V západní a severozápadní části tvoří přirozenou hranici pásmo Brd. Krajina se vyznačuje terénním zvláštěm. Pozvolné stoupání vede ze širokých údolí na táhlé hřebeny a plošiny, které přesahují výšku 800 m. Nachází se zde nejvyšší místa středních Čech – vrchy Tok (865 m n.m.), Praha (862 m n.m.) a Třemšín (827 m n.m.). V jižní části okresu najdeme

Středočeskou pahorkatinu. Nejnižší položený bod okresu se nachází nedaleko soutoku říčky Křeničné s Vltavou u Čími – 271 m.

Napříč územím protéká řeka Vltava, která je dělí na dvě nestejně části. Na tomto vodním toku jsou dvě přehrady - Orlická a Kamýcká. Přehrada Orlická je, co do objemu vody, největší přehradou v republice. (14)

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU PŘÍBRAM - STAV K 1.1.2008



Obrázek č. 3: Administrativní rozdělení okresu Příbram (15)

2.1.3. Obec Zduchovice

Obec Zduchovice se nachází v okrese Příbram. Od Příbrami je obec vzdálena 16 km západně. Obec leží v nadmořské výšce 407 m n.m. Katastrální výměra obce je 8,51 km². Počet obyvatel k roku 2016 je 285.

2.1.4. Žebrákov

Žebrákov je chatová osada, v části obce Zduchovice. Leží 2,5 km jihovýchodně od obce Zduchovice. Osadou protéká řeka Vltava.

2.2. POSUZOVANÝ OBJEKT

Jedná se o rekreační chatu s č. ev. 77, která se nachází v katastrálním území Zduchovice. Objekt leží na pozemku parc.č. 156 (zastavěná plocha a nádvoří) a 403/12 (zahrada). Jedná se o samostatně stojící objekt obdélníkového tvaru o rozměrech 6×8 m, částečně podsklepený valbovou střechou. Je umístěn v horní polovině pozemku, rovnoběžně s komunikací. Objekt se nachází v chatařské oblasti, v první řadě, hned u vody. Přístup k objektu je zajištěn po příjezdové cestě s parc.č. 403/1, jedná se o zpevněnou příjezdovou cestu. Parkování je zajištěno nad pozemkem s nemovitostí. Posuzovaný objekt je zasazen do velmi svažitého terénu.

Chata je napojena na splaškovou kanalizaci, která vede do vlastní jímky a napojena na studnu, která leží také na pozemku. Rozvody vody nejsou vytaženy až do 1.NP. Do objektu je přivedena elektřina, televizní signál je chytán přes satelit. Plyn je zde zajištěn pomocí plynové bomby. Dešťová voda je svedena ze střechy do sudů a je dále využívána k zalévání zahrady.



Obrázek č. 4: Rekreační chata - pohled č. 1 (fotodokumentace z vlastních zdrojů)



Obrázek č. 6: Rekreační chata - pohled č. 2 (fotodokumentace z vlastních zdrojů)



Obrázek č. 7: Rekreační chata - pohled č. 3 (fotodokumentace z vlastních zdrojů)



Obrázek č. 8: Rekreační chata - pohled č. 4 (fotodokumentace z vlastních zdrojů)

2.2.1. Stavebně technické řešení konstrukcí

Základy:

Základové konstrukce tvoří (pod obvodovými a nosnými zdmi) základové pasy do nezámrazné hloubky a do rostlého terénu (min. 900 mm pod úroveň přilehlého terénu), šířka základových pasů je 400 a 450 mm a jsou řešeny z betonu tř. C 16/20. Deska podkladního betonu v tl. 150 mm (s výztuží armovací sítě 100/100/6) je řešena s přetažením přes horní hranu základových pasů.

Základové patky pod sloupky jsou z betonu tř. C 16/20, čtvercového půdorysu 400/400 mm, založeny do nezámrazné hloubky.

Pro přípojky IS jsou v základových pasech vynechány prostupy.

Izolace proti vlhkosti:

Proti zemní vlhkosti, vodě, příp. jako protiradonová bariéra je objekt ve vodorovném i svislém směru izolován asfaltovými pásy s penetrací podkladu.

Svislé konstrukce:

Obvodové a vnitřní nosné zdivo tl. 300 mm je provedeno ze zdiva CPP. Vnitřní zdivo tl. 150 mm je řešeno z CPP.

Sloupky podpírající balkon jsou zděné z CPP.

Schodiště:

Schodiště do 1. PP je řešené jako dřevěné žebříkového typu (úhel víc jak 45°). Je opatřeno dřevěným zábradlím

Vodorovné konstrukce:

Zastropení přízemí a části stropů je navrženo ze stropního systému PREFA – železobetonové předpjaté panely. Skladba, detaily viz. výkresová část stropní konstrukce dodavatele systému.

Železobetonový ztužující věnec – beton tř. C16/20, výztuž 4 \varnothing V 14 + třminky E 6 po 250 mm, bude v úrovni stropní konstrukce, vysoký 200 mm.

Překlady v nosných zdech jsou provedeny také železobetonové – beton tř. C 16/20.

Střecha:

Valbová střecha je řešena jako klasický dřevěný krov vč. Hydroizolace z asfaltových pásů. Střešní krytina je z živичného šindele, zelené barvy. Šindele jsou mechanicky kotveny do dřevěného bednění. Okapové žlaby a svody jsou z PVC, voda ze střechy je svedena do sudu a dále využívána k zalévání.

Balkon:

Balkon je řešen jako monolitická konstrukce z železobetonu. Nosnými prvky jsou 2 \times ocelová I, kotvena do obvodové konstrukce chaty a podepřeny sloupy.

Úpravy povrchů, podlahy:

Podlahové betonové mazaniny jsou v 1. PP provedeny z betonu tř. C16/20. Podlahy v 1.NP jsou dřevěné prkenné. Nášlapné vrstvy jsou z PVC a koberce. Podlahy na terase a balkoně jsou řešeny z keramických dlaždic.

Vnitřní omítky stropů jsou vápenocementové, zhotovené na rákosovém, MVC, štuková, omítky stěn jsou štukové opatřeny bílým nátěrem. V obývacím pokoji, jídelně a WC jsou provedeny palubkové obklady v = 1,1 m.

Omítka vnější stěn je provedena z MC, povrchová úprava - hrubá nezatřená s bílým nátěrem.

Sokl je proveden z omítky břízolitové, povrchová úprava – škrábaná.

Okna, dveře:

Veškerá okna jsou dřevěná dvojitá a vnější dveře jsou provedeny dřevěné s částečně prosklené. Barevné provedení je tmavě hnědá.

Vnitřní dveře jsou dřevěné.

Garážová vrata jsou řešena jako plechová, dvoukřídla, otvírává ven.

Doplňkové konstrukce:

Nad vstupní částí je navržena ocelová markýza s krytinou z polykarbonátových desek tl. 10 mm, kotvená do obvodové konstrukce a terasy.

Typové a truhlářské výrobky:

Dřevěná zábradlí na balkoně a terase řešena z ohoblovaných prken.

2.3. POPIS PODLAŽÍ

1.PP – podzemní podlaží

V prvním podzemním podlaží se nachází dílna, sklep a sklípek. Do dílny a sklípku je vstup z exteriéru, každé má samostatný vstup, do sklepa je zajištěn přístup z interiéru, schodiště z 1.NP z haly, přístup je opatřen poklopem. Sklep je využíván jako spíž, v dílně je kromě jiného uskladněna i zahradní technika a ve sklípku je uskladněno dřevo. Všechny podlahy jsou tvořeny betonovou mazaninou.

1.NP – nadzemní podlaží

První nadzemní podlaží je využíváno jako obytné, je sem zajištěn přístup hlavními dveřmi z terasy. Po vstupu do objektu, se nachází hala, na kterou navazuje obývací pokoj, z něhož je přístup na balkon, ložnice a kuchyně. Z kuchyně je poté přístup do jídelny. V hale je poklop, pod kterým je ukryto schodiště do sklepa. Na WC je zajištěn samostatný přístup z terasy. Na WC je ve stropě průlez na nevyužívanou půdu. Podlahy v obytných místnostech jsou opatřeny kobercem v ostatních místnostech je PVC. V obývacím pokoj, jídelně a na WC je palubkový obklad do výšky 1100 mm.

Stavebně technický stav

Rekreační chata byla do užívání uvedena v roce 1965. Během doby užívání byly provedeny tyto rekonstrukce a údržby. Nejvýznamnější rekonstrukce proběhla na střeše, byla zde kompletně položena nová živičná krytina a provedeny nové klempířské konstrukce, byla

vyměněna kamna na tuhá paliva a byl také vyměněn rozvod propan butanu a keramický záchod a zhotoveny vestavěné skříně na míru. Dále byla prováděna pouze běžná údržba. Stavebně technický stav je dobrý, odpovídající stáří udržované stavby. Veškeré zdivo, stropy a krov jsou původní bez jakéhokoli zásahu v průběhu života stavby.

Příloha č. 4: Výkresová dokumentace rekreační chaty

Konstrukce obnovené během užívání stavby

U těchto konstrukcí je upraveno stáří v analytickém výpočtu opotřebení u nákladové metody.

- Střešní krytina – živičný šindel
- Klempířské konstrukce
- Vytápění – kamna na tuhá paliva
- Rozvod propan butanu
- Keramický záchod
- Vestavěné skříně

2.4. STANOVENÍ HODNOTY REKREAČNÍ CHATY K ROKU 2016

Cílem této části práce je stanovit hodnotu rekreační chaty ke dni ocenění 10. 10. 2016. Dle platné oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. – pracovní úplné znění.

2.4.1. Podklady

Podklady které byly použity k vyhotovení ocenění. K ocenění byly použity tyto podklady:

Projektová dokumentace zaměření skutečného stavu stavby:

Výkresy

- základy
- půdorys 1. PP
- Půdorys 1.NP
- Řez A-A'
- Pohledy

Příloha č. 4: Výkresová dokumentace rekreační chaty

Katastr nemovitostí

Jedná se o stavbu pro rodinou rekreaci s č. ev. 77, Žebrákov [192716], která se nachází v katastrálním území Zduchovice[792705]. Objekt leží na pozemku parc.č. st. 156 (zastavěná plocha a nádvoří) a 403/12 (zahrada). Vlastníky této nemovitosti a pozemku jsou Eva a Čeněk Vavřincovi.

Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí

Místní šetření

Pojistník: Eva Vavřincová

Číslo pojistné smlouvy: 8854166710

Místo vzniku škody: k.ú. Zduchovice, čís. 077, Kamýk nad Vltavou 26263

Popis škody v oznámení: Dne 10. 10. 2016, byla v dané lokalitě zaznamenána vichřice, díky níž došlo z vyvrácení a pádu vzrostlého stromu na rekreační chatu. Strom svou tíhou způsobil poškození střechy, komína, části stropu, části obvodové zdi a vnitřních zdí. Střecha byla porušena celá, popraskání krovů, odlomení komína, propad části dřevěného trámového stropu, rozbourání části obvodové zdi s vnějšími i vnitřními omítkami. Pád zdi způsobil poškození vybavení WC.

Vyjádření znalce

Střecha

Pád stromu způsobil úplné porušení, roztrhání střešní krytiny, a rozlámání celého dřevěného krovu. Náhrada bude provedena v plném rozsahu střechy – střešní krytina, laťování, krov z dřevěných prvků – smrkové dřevo. Budou nově provedeny i klempířské prvky – PVC.

Strop

Došlo k narušení části dřevěného trámového stropu. Strop byl porušen náhlým zatížením kmene stromu a tak došlo k popraskání nejvíce namáhaných trámů. Některé trámy budou muset být úplně vyměněny. Bude proveden nový dřevěný záklop a podbití.

Zdivo

Pád stromu způsobil zřícení části obvodové nosné zdi. A částečný pád vnitřních nejvíce zatížených zdí. Tyto zdi budou muset být ubourány a opraveny novým zdivem. Obvodové nosné zdivo z CPP tl. 300 mm a vnitřní nenosné zdivo tl. 150 mm. Na opravených částech budou provedeny nově vnitřní i vnější omítky. V nosném zdivu bylo umístěno dřevěné okno, které bylo také porušeno a bude celé vyměněno.

2.5.SITUACE STAVBY

Objekt se nachází v chatařské oblasti, k.ú. Zduchovice. Chata se nachází v první řadě s výhledem a přístupem přímo k vodě. Nemovití věc je zapsána v katastru na LV č. 54.

Příloha č.1: Lokalizace rekreační chaty na mapě

2.5.1. Výměry

Tabulka č. 1: Místnosti v 1. PP

Název místnosti	Rozměry místností š × d [m]	Plocha [m ²]
Dílna	2,50 × 5,10	12,75
Sklep	2,50 × 2,00	5,00
sklípek	2,50 × 1,00	2,50
celkem		20,25

Komentář [JČ1]: Krát (alt+158) – viz šablona DP.

Tabulka č. 2: Místnosti 1. NP

Název místnosti	Rozměry místností š × d [m]	Plocha [m ²]
Hala	2,00 × 2,50	5,00
Obývací pokoj	5,25 × 2,50	13,13
Ložnice	3,2 × 2,75	8,80
Kuchyně	1,9 × 2,75	5,23
Jídlna	2,00 × 1,70	3,40
WC	2,00 × 0,90	1,80
celkem		37,36

Tabulka č. 3: Zastavěná plocha

podlaží	Rozměry š × d [m]	Plocha [m ²]
1.PP	9,30 × 3,10	28,83
1.NP	8,00 × 6,00	48,00

Tabulka č. 4: Obestavěný prostor počítaný pro potřeby oceňovací vyhlášky

Obestavěný prostor	Rozměry š × d × v [m]	Plocha [m ³]
1.PP	8,00 × 3,10 × 2,30 1,30 × 3,10 × 1,5	63,085
Strop 1.PP	0,35 × 6,00 × 8,00	16,80
1.NP	8,00 × 6,00 × 2,50	120,00
Strop 1.NP	0,20 × 6,00 × 8,00	9,60
Střecha	2,00 × 4,00 × 1,25 + 12,33	22,338
Celkem OP		231,823

Komentář [JČ2]: Obestavěný prostor se počítá několika rozdílnými způsoby vždy pro určité potřeby. Chybí mi zde zmínka, že obestavěný prostor byl počítán pro potřeby oceňovací vyhlášky...

2.6.STANOVENÍ HODNOTY REKREAČNÍ CHATY PODROBNÝM POLOŽKOVÝM ROZPOČTEM

V této kapitole je stanovena cena podrobným položkovým rozpočtem. Rozpočet je sestaven na celou stavbu rekreační chaty. Výpočty jsou prováděny v programu BUILDpowerS.

V tabulce č. 5 je krycí list rozpočtu a v tabulce č. 6 je rekapitulace rozpočtu

Příloha č. 11: Podrobný položkový rozpočet

Komentář [JČ3]: Zvážit, zda by nebylo lepší na přílohy odkazovat lepším způsobem a rovnou odkázat i na tabulky vložené přímo v DP? Např. Celý podrobný položkový rozpočet je vložen v příloze č. 11. V tabulce č. 5 je vložen krycí list ... a v tabulce č. 6 ...

Tabulka č. 5: Podrobný položkový rozpočet – krycí list rozpočtu

POLOŽKOVÝ ROZPOČET				
Objekt	Rekreační chata			
Rozpis ceny				
Název	Celkem			
HSV				861 465,08
PSV				302 984,46
MON				0,00
Vedlejší náklady				23 288,99
Ostatní náklady				0,00
Celkem				1 187 738,53
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele
Jméno :		Jméno :		Jméno :
Ing. Jana Vavřincová				Čeněk Vavřinec
Datum :		Datum :		Datum :
Podpis :		Podpis:		Podpis:
Základ pro DPH	15 %			0,00 CZK
DPH	15 %			0,00 CZK
Základ pro DPH	21 %			1 187 738,53 CZK
DPH	21 %			249 425,09 CZK
Zaokrouhlení				0,00 CZK
CENA ZA OBJEKT CELKEM			1 437 163,62 CZK	

V tabulce vidíme celkovou vypočtenou cenu za celý objekt rekreační chaty pomocí podrobného položkového rozpočtu. Cena celkem i s DPH vyšla $1\,437\,163,62 = 1\,437\,000$ Kč.

Tabulka č. 6: Podrobný položkový rozpočet – rekapitulace rozpočtu

REKAPITULACE DÍLŮ						
Stavební díl				Typ dílu		Celkem
1	Zemní práce			HSV		27 422,39
2	Základy a zvláštní zakládání			HSV		40 156,14
3	Svislé a kompletní konstrukce			HSV		495 641,10
4	Vodorovné konstrukce			HSV		34 942,88
61	Úpravy povrchů vnitřní			HSV		63 847,15
62	Úpravy povrchů vnější			HSV		42 812,69
63	Podlahy a podlahové konstrukce			HSV		43 252,00
94	Lešení a stavební výtahy			HSV		9 615,48
99	Staveništní přesun hmot			HSV		103 775,27
711	Izolace proti vodě			PSV		13 386,23
712	Živичné krytiny			PSV		3 442,10
721	Vnitřní kanalizace			PSV		11 404,03
762	Konstrukce tesařské			PSV		76 483,92
764	Konstrukce klempířské			PSV		20 066,61
765	Krytiny tvrdé			PSV		35 324,80
766	Konstrukce truhlářské			PSV		112 124,46
771	Podlahy z dlaždic a obklady			PSV		24 051,72
776	Podlahy povlakové			PSV		794,06
784	Malby			PSV		5 906,52
VN	Vedlejší náklady			VN		23 288,99
CELKEM OBJEKT						1 187 738,54

2.7. STANOVENÍ HODNOTY REKREAČNÍ CHATY TĚSNĚ PŘED VZNIKEM

POJISTNÉ UDÁLOSTI NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Stanovení hodnoty dané nemovité věci v daném časovém období. Pojistná hodnota je stanovena nákladovou metodou. Ke dni ocenění 10. 10. 2016 den pojistné události. Platným předpisem je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 245/2015 Sb. A vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Nemovitá věc byla oceněna ke dni vzniku pojistné události. Celková životnost stavby je stanovena dle vyhlášky na 80 let. Stáří posuzované rekreační chaty v době sjednání pojistné smlouvy bylo 51 let (chata byla uvedena do provozu v roce 1965).

V tabulce č. 7 jsou základní údaje o stavbě a v tabulce č. 8 jsou vypočteny ceny pomocí nákladového způsobu

Příloha č. 10: výpočet ceny objektu nákladovým způsobem bezprostředně před pojistnou událostí

Tabulka č. 7: Nákladový způsob ocenění, základná údaje (den vzniku pojistné události)

Výpočet ceny - rekreační chata, Zluchovice, Středočeský kraj				
Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. A vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 12)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS		
Rekreační chata - § 13 a příloha č. 12	Rekreační chata, bez možnosti využití podkrovní	typ	Kč/m ³	CZ-CI 111 022
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 750,00
Koeficient podle využití podkrovní		K _{pod}	-	1,00
Obestavěný prostor objektu		P _{mj}	m ³	231,82
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,137

V tabulce č. 7 je zařazení stavby, základní cena, se kterou počítáme, použité koeficienty dohledané v příloze platné vyhlášky a obestavěný prostor objektu.

Tabulka č. 8: Nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (den vzniku pojistné události)

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,00068
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	2 993,83
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1965
Stáří		S	roků	51
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	52,46
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	694 039,68
Odpčet na opotřebení stavby 52,46 %		O	Kč	-364 093,21
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	329 946,46
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	330 170,83

V tabulce je konečná vypočtená výchozí cena 694 039,68 = 694 000 Kč. A konečná cena po odečtení částky na opotřebení stavby. Cena ke dni odhadu je 330 170,83 = 330 000 Kč.

2.8. STANOVENÍ HODNOTY REKREAČNÍ CHATY PO OPRAVĚ POŠKOZENÝCH

ČÁSTÍ POJISTNOU UDÁLOSTÍ

Stanovení hodnoty dané nemovité věci v daném časovém období. Pojistná hodnota je stanovena nákladovou metodou. Ke dni po pojistné události. Platným předpisem je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 245/2015 Sb. A vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Nemovitá věc byla oceněna po opravě škody způsobené pádem stromu. Obnovené poškozené položky.

V tabulce č. 9 jsou základní údaje o stavbě a v tabulce č. 10 jsou vypočteny ceny pomocí nákladového způsobu

Příloha č. 12: Výpočet ceny poškozených částí objektu nákladovým způsobem po opravách škod

2.8.1. Konstrukce poškozené pádem stromu

Zjištěno při místním šetření, nutná obnova či úplná výměna těchto konstrukcí.

Celková výměna poškozených prvků

- Střešní krytina – asfaltové šindele
- Krov – dřevěný klasický
- Klempířské konstrukce – svody, žlaby
- Okno dřevěné
- Komín zděný

Částečná oprava poškozených prvků

- Dřevěný strop trámový – 50 %
- Vnější a vnitřní omítky – 20 %
- Zdivo obvodové nosné – 15 %
- Zdivo vnitřní, nenosné – 30 %

Tabulka č. 9: Nákladový způsob ocenění, základní údaje (po opravě rekreační chaty)

Výpočet ceny - rekreační chata, Zduchovice, Středočeský kraj				
Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. A vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 12)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel		
Rekreační chata - § 13 a příloha č. 12 Rekreační chata, bez možnosti využití podkrovního prostoru		typ	Kč/m ³	CZ-CC 111 022
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 750,00
Koeficient podle využití podkroví		K _{pod}	-	1,00
Obestavěný prostor objektu		P _{mj}	m ³	231,82
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,137

V tabulce č. 9 je zařazení stavby, základní cena, se kterou počítáme, použité koeficienty dohledané v příloze platné vyhlášky a obestavěný prostor objektu.

Tabulka č. 10: Nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (po opravě rekreační chaty)

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,00068
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	2 993,83
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1965
Stáří		S	roků	51
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	40,49
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	694 039,68
Odpočet na opotřebení stavby	40,49 %	O	Kč	-281 016,67
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	413 023,01
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	413 303,87

V tabulce č. 10 je konečná vypočtená výchozí cena 694 039,68 = 694 000 Kč a konečná cena po odečtení částky na opotřebení stavby. Cena ke dni odhadu je 413 303,87 = 413 000 Kč. Konečnou částku na obnovu poničených částí stavby zjistíme jednoduchým výpočtem, od ceny zjištěný s obnovenými částmi odečteme cenu zjištěnou v předešlé tabulce, to je cena stavby v den pojistné události. 413 303,87 Kč - 330 170,83 Kč = 83 133,04 = 83 000 Kč je částka vynaložená na opravy.

2.9. STANOVENÍ HODNOTY REKREAČNÍ CHATY KE DNÍ SJEDNÁNÍ POJISTNÉ

SMLOUVY

Cílem této části práce je stanovit hodnotu rekreační chaty ke dni pojištění, začínající dnem 23. 11. 1997 dle pojistné smlouvy. Dle platného oceňovacího předpisu pro oceňování nemovitostí s komentářem, III. Díl 1. 11. 1994 – 31. 12. 1997.

Nemovitá věc byla oceněna ke dni vzniku pojistné smlouvy. Celková životnost stavby je stanovena dle vyhlášky na 80 let. Stáří posuzované rekreační chaty v době sjednání pojistné smlouvy bylo 32 let.

V tabulce č. 11 jsou základní údaje o stavbě a v tabulce č. 12 jsou vypočteny ceny v den sjednání pojistné smlouvy pomocí nákladového způsobu

Příloha č. 9: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy

Tab. č. 11: Nákladový způsob ocenění, základní informace (den sjednání pojistné smlouvy)

Výpočet ceny - Výpočet ceny - rekreační chata, Zduchovice, Středočeský kraj				
Ocenění podle § 7 Rekreační chaty a zahrádkářské chaty, Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem III. Díl, 1. 11 1994 - 31.12.1997				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 7, příloha č. 12)		Vypočteno tab. procesorem MS Excel		
Rekreační chata - § 7 a příloha č. Rekreační chata, bez možnosti využití podkr	typ	Kč/m ³		
Základní cena dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC	Kč/m ³		1 750,00
Koeficient podle využití podkroví	K _{pod}	-		1,00
Obestavěný prostor objektu	P _{mj}	m ³		231,82
Koeficient polohový (příloha č. 13 vyhlášky)	K ₅	-		0,85

V tabulce č. 11 je zařazení stavby, základní cena, se kterou počítáme, použité koeficienty dohledané v příloze platné vyhlášky a obestavěný prostor objektu.

Tab. č. 12: Nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (den sjednání pojistné smlouvy)

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,02860
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅		Kč/m ³	1 530,04
Rok odhadu				1997
Rok pořízení				1965
Stáří		S	roků	32
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	37,08
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	354 699,04
Odpčet na opotřebení stavby 37,08 %		O	Kč	-131 522,40
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	223 176,64
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	229 559,49

V tabulce č. 6 je konečná vypočtená výchozí cena 354 699,04 = 355 000 Kč a konečná cena po odečtení částky na opotřebení stavby. Cena ke dni odhadu je 229 559,49 = 230 000 Kč.

2.10. NÁKLADY NA OPRAVU

Výpočet nákladů na opravu provedené položkovým rozpočtem, dokládáno pojišťovně pro zjištění výše pojistného plnění. Pro účel diplomové práce volím nacenění oprav škod způsobených pádem stromu položkovým rozpočtem zpracovaným v programu BUILDpowerS.

V tabulce č. 13 je krycí list rozpočtu a v tabulce č. 14 je rekapitulace rozpočtu

Příloha č. 13: Podrobný položkový rozpočet poškozených částí objektu *Tabulka*
č.13: Podrobný položkový rozpočet – krycí list rozpočtu

POLOŽKOVÝ ROZPOČET					
Objekt		Rekreační chata			
Rozpis ceny					
Název		Celkem			
HSV					128 800,93
PSV					107 704,12
MON					0,00
Vedlejší náklady					4 730,10
Ostatní náklady					0,00
Celkem					241 235,15
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele	
Jméno :		Jméno :		Jméno :	
Ing. Jana Vavřincová				Čeněk Vavřinec	
Datum :		Datum :		Datum :	
Podpis :		Podpis:		Podpis:	
Základ pro DPH		15 %		0,00 CZK	
DPH		15 %		0,00 CZK	
Základ pro DPH		21 %		241 235,15 CZK	
DPH		21 %		50 659,00 CZK	
Zaokrouhlení				-0,15 CZK	
CENA ZA OBJEKT CELKEM				291 894,00 CZK	

V tabulce vidíme cenu vynaloženou na opravu poškozených částí rekreační chaty, způsobených pádem stromu. Oprava poškozených částí je vypočtena na 291 894,00 = 292 000 Kč

Tabulka č.14: Podrobný položkový rozpočet – rekapitulace rozpočtu

REKAPITULACE DÍLŮ					
Stavební díl		Typ dílu			Celkem
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			85 928,03
4	Vodorovné konstrukce	HSV			2 312,00
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV			20 337,21
62	Úpravy povrchů vnější	HSV			7 121,54
94	Lešení a stavební výtahy	HSV			2 747,28
99	Staveništní přesun hmot	HSV			10 354,87
712	Živičné krytiny	PSV			3 442,10
762	Konstrukce tesařské	PSV			39 222,46
764	Konstrukce klempířské	PSV			20 066,61
765	Krytiny tvrdé	PSV			35 324,80
766	Konstrukce truhlářské	PSV			8 546,95
784	Malby	PSV			1 101,21
VN	Vedlejší náklady	VN			4 730,10
CELKEM OBJEKT					241 235,16

2.11. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

V této kapitole budou vyhodnoceny výsledky z výše uvedených tabulek. Výpočty jsou prováděny v programu BUILDpowerS a nákladovým způsobem v MS Excel.

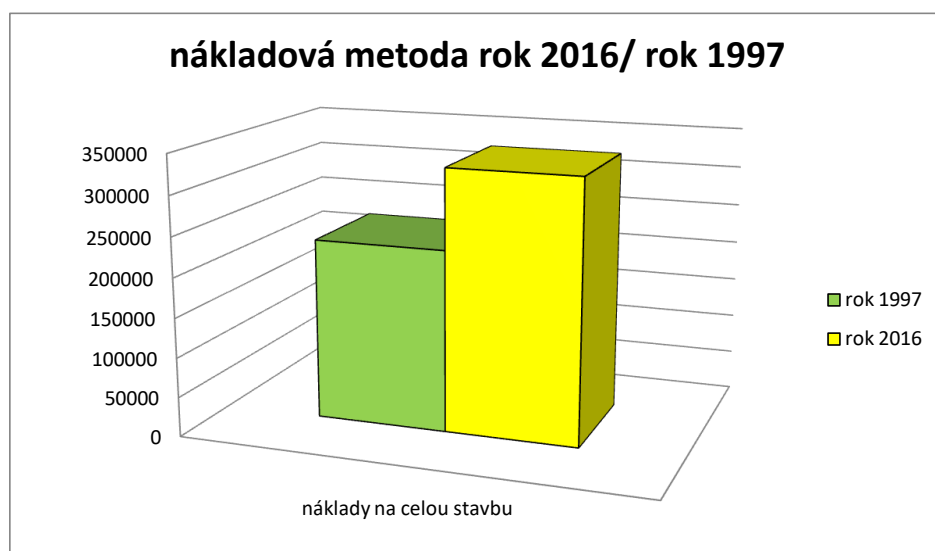
Tabulka č.15: Porovnání výsledků

Způsob výpočtu	Cena celkem [Kč]	Cena bez opotřebení [Kč]	Cena bez montáže [Kč]	Náklady na opravu [Kč]
Nákladová metoda, rok 2016 – celý objekt	330 000	694 000		
Nákladová metoda, rok 2016 – obnovené části		83 000		83 000
Nákladová metoda, rok 1997 – celý objekt	229 000	355 000		
Podrobný položkový rozpočet – celý objekt		1 437 000	695 000	
Podrobný položkový rozpočet – obnovené části		292 000	140 000	292 000

Nákladová metoda v roce sjednání pojistné smlouvy / nákladová metoda v roce pojistné události.

Grafč.1 zobrazuje porovnání výsledků z vyhodnocení nákladovou metodou v roce 1997, rok sjednání pojistné smlouvy a v roce 2016, rok pojistné události. Je zde vidět velký cenový rozdíl, která je způsobena převážně jinými indexy používanými v různých letech. V roce 1997 se používaly koeficient n označující součet objemových podílů a dnes se koeficient n vyjadřuje součet cenových podílů. Dále, je ve vyhlášce platné v roce 2016 použitý koeficient Ki – změna ceny staveb.

graf č.1: Nákladová metoda



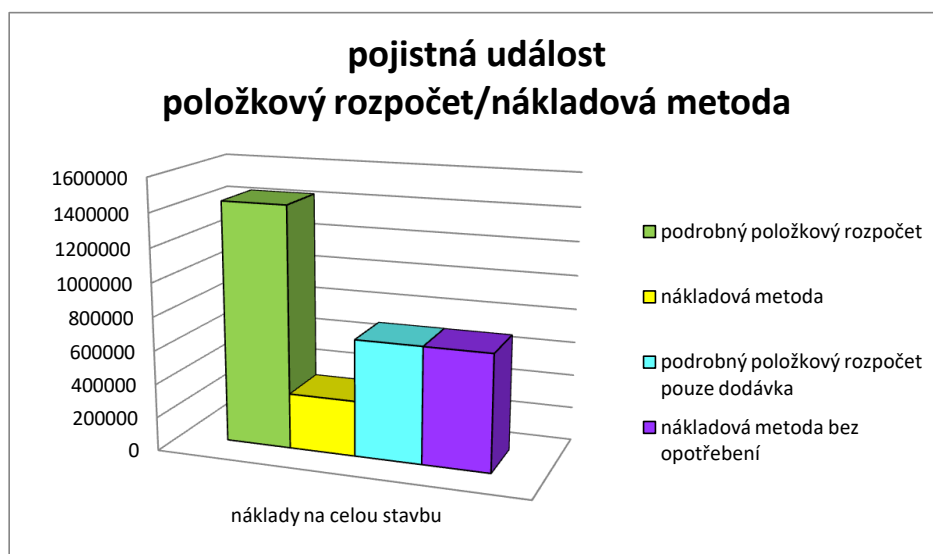
V grafu je vidět rozdíl mezi lety sjednání pojistné smlouvy – rok 1997 a rok pojistné události rok 2016. V roce 1997 vyšla cena 229 000 Kč, v roce 2016 to je 330 000 Kč. Rozdíl v cenách je způsoben rozdílnými použitými koeficienty, růstem cen na trhu a rozdílem hodnoty peněz, v roce 1997 by byly vynaloženy jistě menší náklady na pořízená nové stavby než dnes.

Nákladová metoda / položkový rozpočet – celá stavba

Graf č. 2 znázorňuje ceny vycházející z nákladové metody v den pojistné události 10. 10. 2016 a cenu určenou položkovým rozpočtem, za celou stavbu. Rozdíl zde patrný je způsobený převážně odlišnými metodami výpočtu. U položkového rozpočtu je podrobnější

rozpis a započtení jednotlivých konstrukcí než u metody nákladové. Tak uvažuje s danou základní cenou a upravuje ji vhodnými koeficienty.

graf č.2: Pojistná událost

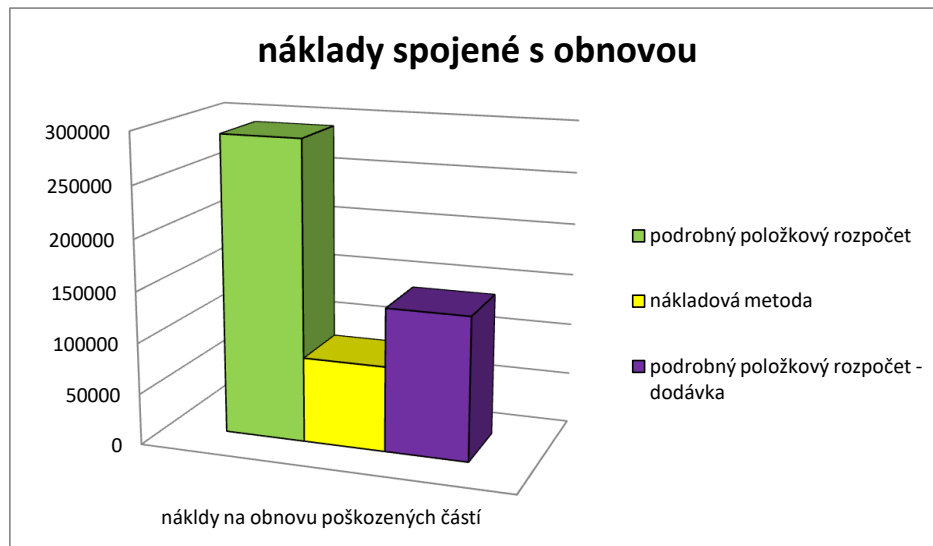


V levé části grafu je velmi dobře viditelný rozdíl mezi náklady vypočtenými v položkovém rozpočtu a náklady vypočtené nákladovou metodou. V položkovém rozpočtu jsou zahrnuty i náklady na montáž, které v nákladové metodě nejsou zohledněny. Oproti tomu je v nákladové metodě započteno opotřebení stavby, činící 51 let. To způsobuje největší rozdíl ve finálových nákladech. Cena zjištěná dle položkového rozpočtu je 1 437 000 Kč, náklady zjištěné nákladovou metodou dle platné vyhlášky jsou 330 000 Kč. Proto je zde zpracovaná ještě druhá kategorie v pravé části grafu a to jsou ceny bez zahrnuté montáže a bez DPH v položkovém rozpočtu a cena bez opotřebení v nákladové metodě, zde je vidět, že jsou náklady téměř srovnatelné. Položkovým rozpočtem jsou náklady vynaložené na dodávku 695 000 Kč, dle nákladové metody to je 694 000 Kč.

Nákladová metoda/položkový rozpočet – obnova poškozených konstrukcí

Ve 3. grafu jsou zpracovány náklady na opravy konstrukcí poškozených pádem stromu. Pomocí podrobného položkového rozpočtu a dle nákladové metody.

graf č.3: Náklady na opravu



V posledním grafu je největší rozdíl v jednotlivých výpočtech. V podrobném položkovém rozpočtu jsou opět zahrnuty i náklady na montáž a i přes to že nejsou zahrnuty bourací práce a odvoz sutí, převyšuje vypočtená částka 3,5× částku vypočtenou nákladovým způsobem. V položkovém rozpočtu je celková částka 292 000 Kč, v nákladové metodě je výsledek 83 000 Kč. Částka bez montáže, tedy pouze dodávka je 140 000 Kč i tato hodnota výrazně převyšuje nákladovou metodu. Podrobným položkovým rozpočtem se dostaneme k nejpřesnější částce, která byla vynaložena na obnovu porušených částí u rekreační chaty.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá fiktivním případem plnění pojistné události. Je zde zpracován kompletní posudek na stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou pádem stromu na rekreační chatu vlivem vichřice. Pracuje se zde s reálnými podklady, sjednaná smlouva s pojišťovnou a skutečný stav rekreační chaty.

Cílem této práce bylo zpracování kompletního postup stanovení výše pojistného plnění, pomocí vlastních výpočtů prováděných jednak v rozpočtovacím programu BUILDpowerS, zde byl vytvořen podrobný položkový rozpočet na celou stavbu a na poničené části stavby, a také v programu MS Excel, zde byly také vypočteny náklady na celou stavbu a na opravu poničených částí, pomocí nákladové metody ocenění nemovité věci.

Teoretická část vysvětluje základní pojmy související s touto prací z oblasti stavebnictví, pojišťovnictví a oceňování nemovitých věcí. Jsou zde vysvětleny nákladové metody použité k výpočtu v praktické části práce, i rozdíl mezi nimi. Jedná se o nákladové metody ocenění celé stavby v roce 1997, což je doba sjednání pojistné smlouvy a v roce 2016, to je doba uskutečnění pojistné události.

V praktické části, je nejdříve podrobně popsána lokalita, kde se rekreační chata nachází, vzdálenost od větších měst i s podrobnějším popisem těchto míst. Dále je zde popsán posuzovaný objekt, základní informace o nemovitosti, jaký je základní půdorysný rozměr, kde je objekt umístěn na daném pozemku a fotodokumentace stávajícího objektu rekreační chaty. Následuje podrobný popis stavebně technického řešení konstrukcí a jednotlivý popis podlaží a rozvržení místností s následným popisem stavebně technického stavu a s výčtem obnovených konstrukcí v průběhu života stavby. Stavba byla uvedena do provozu v roce 1965 a za tu dobu byla prováděna běžná údržba objektu s nutnými opravami. Do samotné konstrukce nebylo nijak významně po dobu životnosti zasahováno. Stavba je zděná z CPP s valbovou střechou. Její charakter se od roku 1965 nijak významně neměnil.

Dále se praktická část zabývá rozeborem pojistné události s podrobným popisem nálezu likvidátora a popisem poškozených konstrukcí. Na žádost majitele objektu byl na místo šetření vyslán pojišťovnou, se kterou je sjednána pojistná smlouva, znalec. Pojistná událost se stala dne 10. 10. 2016. Pád stromu na rekreační chatu byl způsoben vichřicí, která je v Čechách nejčastější příčinou pádů stromů a tím i pojistnou událostí. Strom způsobil totální škodu na konstrukci střechy i krytině, dále částečnou škodu na obvodovém nosném zdivu a části vnitřních přiček a stropů. V pojistné smlouvě není stanovena konkrétní částka

pojistného plnění. Výši pojistného plnění zjišťujeme zde pomocí výpočtů, jedná se o metodu přiměřených nákladů. Požadovanou částku zjišťujeme pomocí dvou výpočtů pomocí podrobného položkového rozpočtu a nákladovou metodou, kde je zahrnuto opotřebení stavby. Po místním šetření, sepsání škod a provedení fotodokumentace započaly bourací práce poničených konstrukcí a odvoz sutí, s těmito položkami v rozpočtu není uvažováno, protože by se navýšily náklady na opravu a vznikl by ještě větší rozdíl mezi cenou vypočtenou nákladovou metodou a podrobným položkovým rozpočtem. Protože jde o fiktivní událost, zaměřila jsem se převážně na použitý materiál. Pokud by se jednalo o skutečnou událost, musely by být tyto položky zakalkulovány do rozpočtu.

Poslední kapitola v praktické části je zaměřena na vyhodnocení vypočtených výsledků dle zvolených metod. Z této kapitoly je viditelný velký rozdíl v nákladech, pokud je stavba oceňována podrobným položkovým rozpočtem, kde je zaúčtována dodávka a montáž, montáž zde zastupuje více jak 1/3 ceny objektu. Cena za celý objekt je 1 437 000 Kč, kde dodávka je zastoupena částkou 695 000 Kč a montáž částkou 493 000 Kč. Při použití výpočtu pomocí nákladové metody je cena plnění za celý objekt 330 000 Kč, cena je zde velmi ponížena o opotřebení, které činí 51 let. Bez započteného opotřebení, kdyby stavba byla zcela nová, by byla cena 694 000 Kč. Pro zajímavost je proveden ještě výpočet pomocí nákladové metody k datu sjednání pojistné smlouvy, tato částka by je vyšla na 230 000 Kč, se započteným opotřebením. Rozdíl ceny je zde způsoben převážně jinou hodnotou peněz, a dobou opotřebení. Dále jsem se zaměřila na vyhodnocení nákladů na samotnou obnovu poškozených konstrukcí, kde cena dle podrobného položkového rozpočtu vychází 292 000 Kč, náklady pouze na dodávku jsou v rozpočtu stanoveny na 140 000 Kč, u nákladové metody jsem dospěla k částce 83 000 Kč, tady je rozdíl již velmi znatelný.

Protože v pojistné smlouvě není určena pojistná částka, nemohu určit, zda je chata přepojištěna nebo podpojištěna. Lze tedy určit částku, kterou bych doporučila pro pojistné plnění. Pro účel plnění pojistné události bych určitě volila částku vypočtenou pomocí podrobného položkového rozpočtu, protože je nutné poničené konstrukce vyměnit za zcela nové, a tyto vynaložené náklady i s montáží lépe zpracovává metoda pomocí podrobného položkového rozpočtu. Protože nelze použít žádné zbytky z poničených konstrukcí cena by neměla být ponížována a pojistné plnění by mělo být na částku 290 000 Kč. Pokud by byla sjednávána nová pojistná smlouva, měla by být tedy sjednána na částku určenou dle podrobného položkového rozpočtu, tudíž na cenu nové stavby, což je 1 400 000 Kč.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- (1) *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012.* Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.
- (2) HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí.* Vyd. 1. Praha: OECONOMICA, 2005. 174 s., ISBN 80-245-0947-4
- (3) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (4) NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví.* V Praze: C.H. Beck, 2010. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.
- (5) BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-335-8.
- (6) VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví: vybrané kapitoly pro základní kurs.* Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2001. ISBN 80-7157-487-2.

Legislativa

- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- (8) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 1888/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 240/2007 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. – pracovní úplné znění
- (9) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 245/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. – pracovní úplné znění

- (10) Zákon č. 37/2004 Sb., zákon o pojistné smlouvě
Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/37-2004-zakon-o-pojistne-smlouve/cast-1/>
- (11) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>

Webové stránky

- (11) <https://www.kr-stredocesky.cz/kraj>
- (12) <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914m01.jpg/a0131304-ba58-4484-9f0e-bfe834db88a7?version=1.0&t=1419854236732>
- (13) <http://www.kamzajit.cz/kraj/kraj-sc.php>
- (14) https://www.czso.cz/csu/xs/charakteristika_okresu_pribram
- (15) https://www.czso.cz/csu/xs/pribram_s_nazvy_obci_barevne
- (16) <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=513512>
- (17) <http://www.converter.cz/tabulky/beaufortova-stupnice.htm>
- (18) <https://www.ceskapojistovna.cz/dokumenty-ke-stazeni#majetek>
<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

%	Procento
§	Paragraf
Kč	Koruna česká
DPH	Daň z přidané hodnoty
RD	Rodinný dům
č.	číslo
PP	Podzemní podlaží
NP	Nadzemní podlaží
MeP	mezipatro
IS	inženýrské sítě
CP	cihla plná
MVC	mata vápenocementová
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
MJ	Měrná jednotka
LV	List vlastnictví
ZCU	základní cena upravená
ZC	Základní cena
parc. č.	Parcelní číslo
č. ev.	Číslo evidenční
k.ú.	Katastrální území
m n.m	metrů nad mořem
Sb.	Sbírka
Obr.	Obrázek

Tab. Tabulka

ČR Česká republika

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek č.1: Beaufortova stupnice síly větru

Obrázek č. 2: Mapa krajů české republiky (11)

Obrázek č. 3: Rozdělení středočeského kraje (12)

Obrázek č. 4: Administrativní rozdělení okresu Příbram (15)

Obrázek č. 5: Rekreační chata - pohled č.1 fotodokumentace z vlastních zdrojů

Obrázek č. 6: Rekreační chata - pohled č.2 fotodokumentace z vlastních zdrojů

Obrázek č. 7: Rekreační chata - pohled č.3 fotodokumentace z vlastních zdrojů

Obrázek č. 8: Rekreační chata - pohled č.4 fotodokumentace z vlastních zdrojů

SEZNAM TABULEK

Tabulka č.1: místnosti v 1.PP

Tabulka č.2: místnosti 1.NP

Tabulka č.3: zastavěná plocha

Tabulka č.4: obestavěný prostor

Tabulka č.5: podrobný položkový rozpočet – krycí list rozpočtu

Tabulka č.6: podrobný položkový rozpočet – rekapitulace rozpočtu

Tabulka č.7: nákladový způsob ocenění, základná údaje (den vzniku pojistné události)

Tabulka č.8: nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (den vzniku pojistné události)

Tabulka č.9: nákladový způsob ocenění, základní údaje (po opravě rekreační chaty)

Tabulka č.10: nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (po opravě rekreační chaty)

Tabulka č.11: nákladový způsob ocenění, základní informace (den sjednání pojistné smlouvy)

Tabulka č.12: nákladový způsob ocenění, základní vypočtené údaje (den sjednání pojistné smlouvy)

Tabulka č.13: podrobný položkový rozpočet – krycí list rozpočtu

Tabulka č.14: podrobný položkový rozpočet – rekapitulace rozpočtu

Tabulka č.15: porovnání výsledků

SEZNAM GRAFŮ

graf č.1: nákladová metoda

graf č.2: pojistná událost

graf č.3: náklady na opravu

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č.1: Lokalizace rekreační chaty na mapě
- Příloha č.2: Mapa záplavového území
- Příloha č.3: Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č.4: Výkresová dokumentace rekreační chaty
- Příloha č.5: Fotodokumentace
- Příloha č.6: Pojistná smlouva
- Příloha č.7: Pojistné podmínky
- Příloha č.8: Vzor oznámení škodní události
- Příloha č.9: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy – rok 1994
- Příloha č.10: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem bezprostředně před pojistnou událostí – rok 2016
- Příloha č.11: Podrobný položkový rozpočet celého objektu
- Příloha č.12: Výpočet ceny poškozených částí objektu nákladovým způsobem po opravách škod
- Příloha č.13: Podrobný položkový rozpočet poškozených částí objektu